

## RESOLUÇÃO N.º 001/2020

Estabelece entendimento para as disposições relativas ao uso do Subsolo, Recuos Laterais, de Fundos e de Frente, e Taxa de Ocupação.

O Conselho Administrativo do IPUA-E, Portaria n.º 636/2020, no uso das suas atribuições que confere a Lei Municipal Complementar n.º 18/2020 e Decreto n.º 4.914/2020;

Considerando os casos omissos, bem como as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação da Lei Complementar n.º 10/2019;

Considerando a deliberação unânime do Conselho Administrativo do IPUA-E, adotada em sua 3ª Reunião Ordinária, realizada em 11 de agosto do corrente;

### RESOLVE:

**Art. 1º** Estabelece entendimento para as disposições relativas ao **SUBSOLO**: é todo pavimento situado abaixo do pavimento térreo. Para compartimentos considerados de permanência transitória, compartimentos especiais e sem permanência não há restrições de uso para quaisquer atividades.

§1º Para os compartimentos de permanência prolongada (que não considerados de permanência transitória, compartimentos especiais e sem permanência), não há restrição de uso para quaisquer atividades desde que sejam respeitadas as condições de iluminação e ventilação e que seja mantido no mínimo uma das testadas acima do nível natural do terreno, sendo que todas as unidades autônomas devem possuir aberturas de iluminação e ventilação direta para tal testada.

§2º Para todos os usos, cabe ao Responsável Técnico das edificações garantir que estas atendam às condições necessárias de habitabilidade e salubridade previstas em Normas e demais Legislações.

§3º Para as construções no subsolo, não há limitação de altura em número de pavimentos e em metros, devendo ser respeitado o Índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação e Recuos previstos no zoneamento.

§4º Os balanços devem respeitar o previsto na Lei Complementar 012/2019.

**Art. 2º** Estabelece entendimento para as disposições relativas ao uso dos **RECUOS LATERAIS E RECUOS DE FUNDOS** para cada atividade:

I – Atividades Residencial Unifamiliar, Comercial Varejista e Prestação de Serviços (alíneas a – d – e – f – g – h – i – j), bem como salões de festas, depósitos e áreas técnicas a estes vinculados:

a) Recuos Laterais:

1) Os recuos laterais das edificações para os subsolos devem ser de no mínimo 1,50m das divisas para paredes com aberturas e as paredes sem aberturas podem ir às divisas. Excetuam-se os casos de atividades de comércio e serviços perigosos e geradores de tráfego pesado, quando os recuos laterais mínimos são de 3,50m das divisas para paredes com e sem aberturas.

2) Os recuos laterais para as edificações a contar do térreo até 7,50m de altura (medida do piso do térreo ao forro do último pavimento) devem ser de no mínimo 1,50m das divisas para paredes com aberturas e as paredes sem aberturas podem ir às divisas. Excetuam-se os casos de atividades de comércio e serviços perigosos e geradores de tráfego pesado, quando os recuos laterais mínimos são de 3,50m das divisas para paredes com e sem aberturas.

3) Os recuos laterais para as edificações a partir até 7,50m de altura devem ser conforme fórmulas previstas no zoneamento. Para o cálculo do H, deve ser considerada a medida vertical do piso do pavimento térreo ao nível inferior do forro do último pavimento, desconsiderando o pavimento de coroamento e o ático. Excetuam-se os casos de atividades de comércio e serviços perigosos e geradores de tráfego pesado, quando os recuos laterais devem respeitar 3,50m das divisas para paredes com e sem aberturas.

b) Recuos de Fundos:

1) Os recuos de fundos das edificações para os subsolos devem respeitar 1,50m das divisas para paredes com aberturas e as paredes sem aberturas podem ir às divisas.

2) Os recuos de fundos para as edificações a contar do térreo até 7,50m de altura (medida do piso do térreo ao forro do último pavimento) devem ser de no mínimo 1,50m das divisas para paredes com aberturas e as paredes sem aberturas podem ir às divisas.

3) Os recuos de fundos das edificações a partir até 7,50m de altura devem ser conforme fórmulas previstas no zoneamento. Para o cálculo do H, deve ser considerada a medida vertical do piso do pavimento térreo ao nível inferior do forro do último pavimento, desconsiderando o pavimento de coroamento e o ático.

## II – Atividades de Indústrias tipo 3 e 4:

a) Recuos Laterais:

1) Os recuos laterais das edificações para os subsolos, bem como do térreo até 7,50m de altura (medida do piso do térreo ao forro do último pavimento), devem ser de no mínimo 3,50m das divisas para paredes com e sem aberturas.

2) Os recuos laterais para as edificações a partir de 7,50m de altura (medida do piso do térreo ao forro do último pavimento) devem respeitar 3,50m das divisas para paredes com e sem aberturas ou respeitar as fórmulas e/ou medidas previstas no zoneamento (o que for maior). Para o cálculo do H, deve ser considerada a medida vertical do piso do pavimento térreo ao nível inferior do forro do último pavimento,

desconsiderando o pavimento de coroamento e o ático.

b) Recuos de Fundos:

1) Os recuos de fundos das edificações para os subsolos, bem como do térreo até 7,50m de altura (medida do piso do térreo ao forro do último pavimento) devem ser de no mínimo 3,50m das divisas para paredes com e sem aberturas.

2) Os recuos de fundos para as edificações a partir até 7,50m de altura devem ser de no mínimo 3,50m das divisas para paredes com e sem aberturas ou conforme fórmulas previstas no zoneamento (o que for maior). Para o cálculo do H, deve ser considerada a medida vertical do piso do pavimento térreo ao nível inferior do forro do último pavimento, desconsiderando o pavimento de coroamento e o ático.

III – Atividades de Comércio Atacadista tipo 3:

a) Recuos Laterais:

1) Os recuos laterais das edificações para os subsolos, bem como do térreo até 7,50m de altura (medida do piso do térreo ao forro do último pavimento) devem ser de no mínimo 3,50m das divisas para paredes com e sem aberturas.

2) Os recuos laterais para as edificações a partir até 7,50m de altura devem ser de no mínimo 3,50m das divisas para paredes com e sem aberturas ou conforme fórmulas previstas no zoneamento (o que for maior). Para o cálculo do H, deve ser considerada a medida vertical do piso do pavimento térreo ao nível inferior do forro do último pavimento, desconsiderando o pavimento de coroamento e o ático.

b) Recuos de Fundos:

1) Os recuos de fundos das edificações para os subsolos devem respeitar as fórmulas e/ou medidas previstas no zoneamento para paredes com aberturas e paredes sem aberturas. Para o cálculo do H, deve ser considerada a medida vertical do piso do menor nível de subsolo até o nível inferior da laje de piso do pavimento térreo.

2) Os recuos de fundos para as edificações a partir do térreo devem ser conforme fórmulas previstas no zoneamento. Para o cálculo do H, deve ser considerada a medida vertical do piso do pavimento térreo ao nível inferior do forro do último pavimento, desconsiderando o pavimento de coroamento e o ático.

IV – Atividades de Garagens acessórias a outras atividades:

a) Recuos Laterais:

1) Os recuos laterais das edificações para os subsolos devem ser de no mínimo 1,50m das divisas para paredes com aberturas e as paredes sem aberturas podem ir às divisas. Excetuam-se os casos de atividades de comércio e serviços perigosos e geradores de tráfego pesado, quando os recuos laterais mínimos são de 3,50m das divisas para paredes com e sem aberturas.

2) Os recuos laterais para as edificações a contar do térreo até 7,50m de altura (medida do piso do térreo ao forro do último pavimento) devem ser de no mínimo 1,50m das divisas para paredes com aberturas e as paredes sem aberturas podem ir às divisas. Excetua-se os casos de atividades de comércio e serviços perigosos e geradores de tráfego pesado, quando os recuos laterais mínimos são de 3,50m das divisas para paredes com e sem aberturas.

3) Os recuos laterais para as edificações a partir de 7,50m de altura devem ser conforme fórmulas previstas no zoneamento. Para o cálculo do H, deve ser considerada a medida vertical do piso do pavimento térreo ao nível inferior do forro do último pavimento, desconsiderando o pavimento de coroamento e o ático. Excetua-se os casos de atividades de comércio e serviços perigosos e geradores de tráfego pesado, quando os recuos laterais mínimos são de 3,50m das divisas para paredes com e sem aberturas.

b) Recuos de Fundos:

1) Os recuos de fundos das edificações para os subsolos devem respeitar 1,50m das divisas para paredes com aberturas e as paredes sem aberturas podem ir às divisas.

2) Os recuos de fundos para as edificações a contar do térreo até 7,50m de altura (medida do piso do térreo ao forro do último pavimento) devem ser de no mínimo 1,50m das divisas para paredes com aberturas e as paredes sem aberturas podem ir às divisas.

3) Os recuos de fundos das edificações a partir de 7,50m de altura devem ser conforme fórmulas previstas no zoneamento. Para o cálculo do H, deve ser considerada a medida vertical do piso do pavimento térreo ao nível inferior do forro do último pavimento, desconsiderando o pavimento de coroamento e o ático.

V – Para as atividades: Habitação (exceto alínea a), Comércio e Serviços (alíneas b – c), Atividades de Saúde, Atividades de Educação e Cultura, Atividades de Hospedagem, Atividades Automotivas, Atividades de Locais de Reunião, Atividades de Diversão, Atividades de Prática de Esporte ou Atividade Física, Atividades Temporárias, Atividades de Depósitos, Atividades de Indústrias I1 e I2:

a) Recuos Laterais:

1) Os recuos laterais das edificações para os subsolos devem ser de no mínimo 1,50m das divisas para paredes com aberturas e as paredes sem aberturas podem ir às divisas. Excetua-se os casos de atividades de comércio e serviços perigosos e geradores de tráfego pesado, quando os recuos laterais mínimos são de 3,50m das divisas para paredes com e sem aberturas.

2) Os recuos laterais para as edificações a contar do térreo até 7,50m de altura (medida do piso do térreo ao forro do último pavimento) devem ser de no mínimo 1,50m das divisas para paredes com aberturas e as paredes sem aberturas podem ir às divisas. Excetua-se os casos de atividades de comércio e serviços perigosos e geradores de tráfego pesado, quando os recuos laterais mínimos são de 3,50m das

divisas para paredes com e sem aberturas.

3) Os recuos laterais para as edificações a partir até 7,50m de altura devem ser conforme fórmulas previstas no zoneamento. Para o cálculo do H, deve ser considerada a medida vertical do piso do pavimento térreo ao nível inferior do forro do último pavimento, desconsiderando o pavimento de coroamento e o ático. Excetuam-se os casos de atividades de comércio e serviços perigosos e geradores de tráfego pesado, quando os recuos laterais mínimos são de 3,50m das divisas para paredes com e sem aberturas.

b) Recuos de Fundos:

1) Os recuos de fundos das edificações para os subsolos devem respeitar as fórmulas e/ou medidas previstas no zoneamento para paredes com aberturas e paredes sem aberturas. Para o cálculo do H, deve ser considerada a medida vertical do piso do menor nível de subsolo até o nível inferior da laje de piso do pavimento térreo.

2) Os recuos de fundos para as edificações a partir do térreo devem ser conforme fórmulas previstas no zoneamento. Para o cálculo do H, deve ser considerada a medida vertical do piso do pavimento térreo ao nível inferior do forro do último pavimento, desconsiderando o pavimento de coroamento e o ático.

**Art. 3º** Estabelece entendimento para as disposições relativas ao uso do **RECUO DE FRENTE**:

I – Em todos os zoneamentos, nos casos onde houver a exigência de recuo de frente e recuo para alargamento viário, deverá ser exigido, para fins de aprovação, a maior medida. Os balanços devem respeitar o previsto na Lei Complementar nº 012/2019.

II – Zoneamentos com recuo de frente “*Isentos de recuos de frente*”: Os pavimentos de subsolos, pavimento térreo, pavimento intermediário e demais pavimentos são isentos de recuo frontal.

III – Zoneamentos com recuo de frente “*Base: isenta; Torre: 4,00m*”: Os subsolos, bem como a edificação até 16,50m de altura a contar do piso do pavimento térreo, são isentos de recuo frontal, a partir dos 16,50m de altura, a edificação deve obedecer recuo frontal mínimo de 4,00m.

IV – Zoneamentos com recuo de frente “*Uso residencial: 4,00m; Térreo e intermediário: isento para uso não residencial; Torre: 4,00m*”: No caso de edificação com uso somente residencial, os pavimentos subsolos, pavimento térreo, pavimento intermediário, e demais pavimentos devem recuar no mínimo 4,00m. No caso de edificações com uso não residencial ou misto no pavimento térreo e intermediário, os pavimentos subsolos, pavimento térreo e pavimento intermediário são isentos de recuo frontal, e os demais pavimentos devem recuar no mínimo 4,00m.

V – Zoneamentos com recuo de frente “*Uso residencial: 4,00m; Demais usos: 2,00m*”: No caso de edificação com uso somente residencial, os pavimentos subsolos, pavimento térreo, pavimento intermediário, e os demais pavimentos devem obedecer recuo frontal mínimo de 4,00m. No caso de edificação não residencial ou mista, os pavimentos

subsolos, pavimento térreo, pavimento intermediário, pavimentos tipo, pavimento de coroamento e pavimento ático devem obedecer recuo frontal mínimo de 2,00m.

VI – Zoneamentos com recuo de frente “4,00m”: Os pavimentos subsolos, pavimento térreo, pavimento intermediário, e os demais pavimentos devem obedecer recuo frontal mínimo de 4,00m.

VII – Zoneamentos com recuo de frente “*Uso residencial: 4,00m; Demais usos: isento*”: No caso de edificação com uso somente residencial, os pavimentos subsolos, pavimento térreo, pavimento intermediário, e os demais pavimentos devem obedecer recuo frontal mínimo de 4,00m. No caso de edificação não residencial ou mista, os pavimentos subsolos, pavimento térreo, pavimento intermediário, pavimentos tipo, pavimento de coroamento e pavimento ático devem são isentos de recuo frontal.

**Art. 4º** Estabelece entendimento para as disposições relativas a **TAXA DE OCUPAÇÃO**: é o instrumento de controle urbanístico, que estabelece a relação entre a projeção horizontal máxima da construção e a área do terreno. Não são computados nesta os elementos construtivos descritos no Art. 101 da Lei Complementar nº 010/2019.

I – Zoneamentos com taxa de ocupação “*Subsolo: 100%; Demais pavimentos: 80%*”: Considerar para todos os pavimentos sobrepostos o limite de projeção de 100%. Considerar para os demais pavimentos sobrepostos (excluídos os subsolos) o limite de projeção de 80%.

II – Zoneamentos com taxa de ocupação “*Subsolo, Térreo, Pavimento intermediário: 80%; Demais pavimentos: 70%*”: Considerar para todos os pavimentos sobrepostos o limite de projeção de 100%. Considerar para os demais pavimentos sobrepostos (excluídos Subsolo, Térreo, Pavimento intermediário) o limite de projeção de 70%.

III – Zoneamentos com taxa de ocupação “*Subsolo, Térreo, Pavimento intermediário: 80%; Demais pavimentos: 60%*”: Considerar para todos os pavimentos sobrepostos o limite de projeção de 100%. Considerar para os demais pavimentos sobrepostos (excluídos Subsolo, Térreo, Pavimento intermediário) o limite de projeção de 60%.

IV – Zoneamentos com taxa de ocupação única: Considerar para todos os pavimentos sobrepostos o limite de projeção previsto no zoneamento.

**Art. 5º** Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação.